

KETERBUKAAN INFORMASI

PARAMETER PENETAPAN HARGA WAJAR SAHAM

PT Kartini Bangun Bangsa | RSIA Annisa

Penyelenggara	PT LBS Urun Dana — Platform SCF Berizin OJK
Penerbit	PT Kartini Bangun Bangsa (RSIA Annisa)
Dasar Hukum	POJK No. 17 Tahun 2025 tentang Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana
Tanggal Dokumen	September 2026

1. Dasar Pengungkapan

Sesuai dengan POJK No. 17 Tahun 2025, Penyelenggara wajib mengungkapkan parameter penetapan harga wajar saham Penerbit melalui situs web Penyelenggara. Dokumen ini merupakan pemenuhan kewajiban tersebut dan dapat diakses secara terbuka oleh seluruh Pemodal.

2. Metode Penilaian

Harga wajar saham PT Kartini Bangun Bangsa ditetapkan menggunakan pendekatan Discounted Cash Flow (DCF), yaitu metode penilaian yang menghitung nilai perusahaan berdasarkan perkiraan laba yang akan dihasilkan di masa mendatang. Metode ini umum digunakan untuk menilai perusahaan yang belum tercatat di bursa efek utama.

3. Parameter Penetapan Harga Wajar

Berikut adalah parameter utama yang digunakan dalam penetapan harga wajar:

Parameter	Nilai yang Digunakan	Keterangan
Metode Valuasi	Discounted Cash Flow (DCF)	Menghitung nilai perusahaan dari perkiraan laba masa depan
Periode Proyeksi	5 tahun (2026 - 2030)	Rentang waktu perkiraan keuangan yang digunakan
Tingkat Pertumbuhan Jangka Panjang	Sesuai model DCF	Asumsi pertumbuhan laba perusahaan setelah tahun 2030
Basis Data Keuangan	LK Q2 2026 & estimasi H2 2026	Laporan keuangan internal yang diserahkan penerbit
Jumlah Saham Beredar	118.656 lembar	Total saham yang beredar per tanggal dokumen
Harga Wajar per Lembar	Rp 1.147.150	Hasil perhitungan DCF

4. Komponen Tingkat Diskonto (WACC)

Komponen	Nilai	Keterangan
Tingkat Bebas Risiko (Risk-Free Rate)	Yield SBN 10 tahun	Surat Berharga Negara 2026
Premi Risiko Pasar (Market Risk Premium)	ERP Indonesia	Damodaran - Equity Risk Premium Indonesia 2026
Beta Saham	Referensi sektor	Referensi sektor berdasarkan Damodaran
Premi Likuiditas	Sesuai model	Premi untuk saham non-listed / tidak diperdagangkan di bursa efek utama
Tingkat Diskonto (WACC)	Sesuai model DCF	Diterapkan sebagai tingkat diskonto arus kas proyeksi

5. Analisis Pembanding Rasio Harga terhadap Laba (P/E)

Sebagai uji kewajaran tambahan di luar metode DCF, dilakukan perbandingan rasio Harga terhadap Laba (Price to Earnings/P/E) terhadap perusahaan rumah sakit sejenis yang telah tercatat di Bursa Efek Indonesia. Analisis ini bersifat indikatif dan tidak menggantikan metode penilaian utama (DCF).

Perusahaan Pembanding	P/E Forward	Implied Harga thd EPS 2026F	Implied Harga thd EPS 2027F
Mitra Keluarga Karyasehat (MIKA)	26,4x	Rp 763.145	Rp 1.301.573
Siloam International Hospitals (SILO)	31,7x	Rp 916.352	Rp 1.562.873
Medikaloka Hermina (HEAL)	49,9x	Rp 1.442.459	Rp 2.460.170
Rata-rata Peer	36,0x	Rp 1.040.652	Rp 1.774.872

Indikasi P/E dari Harga Wajar Rp1.147.150 terhadap dua basis laba yang berbeda:

Basis Laba	Indikasi P/E KBB	Posisi terhadap Peer
Estimasi Laba 2026F	39,7x	Di atas rata-rata peer (36,0x), mendekati HEAL (49,9x)
Estimasi Laba 2027F	23,3x	Di bawah peer termurah (MIKA, 26,4x)

Perbandingan bersifat indikatif mengingat perbedaan skala, likuiditas saham, dan struktur bisnis antara Penerbit dengan perusahaan pembanding yang tercatat di bursa efek utama.

6. Harga Wajar

Keterangan	Nilai	Catatan
Harga Wajar (Fair Value)	Rp 1.147.150/lembar	Hasil penilaian DCF sebagaimana dokumen ini
Harga Acuan Pasar Sekunder LEDX	Rp 1.147.150/lembar	Berlaku untuk Pasar Sekunder September 2026
Jumlah Saham Beredar	118.656 lembar	Per tanggal dokumen diterbitkan

Indikasi Rasio Harga terhadap Laba (P/E) pada Harga Wajar di atas:

Basis Laba	Indikasi P/E	Pembanding Rata-Rata Peer
Estimasi Laba 2026F	39,7x	36,0x
Estimasi Laba 2027F	23,3x	36,0x

Harga wajar ditetapkan berdasarkan kondisi fundamental perusahaan per tanggal dokumen ini diterbitkan dan dapat ditinjau ulang apabila terdapat perubahan material pada kinerja penerbit atau kondisi pasar.

7. Pernyataan Penting

- Harga wajar merupakan ESTIMASI berdasarkan asumsi dan metodologi yang telah diungkapkan di atas. Bukan merupakan jaminan bahwa harga pasar saham akan mencapai atau mempertahankan nilai tersebut.
- Data keuangan yang menjadi dasar penilaian bersifat unaudited (belum diaudit oleh Kantor Akuntan Publik independen).
- Harga wajar dapat ditinjau ulang apabila terdapat perubahan signifikan pada kondisi keuangan penerbit, termasuk realisasi konsolidasi klinik KPAM 2 dan penyelesaian aset yang masih dalam proses pembangunan.
- Investasi melalui layanan urun dana mengandung risiko, termasuk risiko kehilangan sebagian atau seluruh modal. Investasi ini tidak dijamin oleh LPS maupun OJK.
- Dokumen ini diterbitkan semata-mata untuk memenuhi kewajiban keterbukaan informasi sesuai POJK No. 17 Tahun 2025 dan bukan merupakan ajakan atau rekomendasi untuk membeli saham.
- Indikasi P/E merupakan uji kewajaran tambahan, bukan basis penetapan harga wajar (harga wajar tetap ditetapkan menggunakan metode DCF pada Bagian 2-4). Indikasi P/E terhadap estimasi laba 2026F berada di atas rata-rata peer, sedangkan terhadap estimasi laba 2027F berada di bawah peer termurah.